



Калаур Іван Романович

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права і процесу
Тернопільського національного економічного університету*

ДО ПИТАННЯ ПРО ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Конституційний принцип свободи підприємницької діяльності дозволяє залучати різноманітні соціально-економічні механізми формування майнової основи її здійснення. Безперечно, що з погляду економічної ефективності рентабельним є використання основних фондів виробничого призначення на праві власності, проте це не завжди зручно і можливо. Саме тому існував та існує орендний тип підприємництва, як альтернативний спосіб вирішення господарських завдань. Його основу складає юридично визначена можливість використовувати у здійсненні підприємницької діяльності на договірній основі майно іншого учасника майнового обороту на той випадок, коли потреба у майні має тимчасовий характер, або придбання власного майна з об'єктивних чи суб'єктивних причин є неможливим.

Аналіз сучасного стану розвитку підприємницьких відносин, дає можливість зробити висновок, що ринок найму (оренди) є настільки ж необхідним як і ринок товарів, робіт і послуг. Потребу у ньому диктують вимоги часу, адже найм (оренда) є одним із правових механізмів управління капіталом, а отже і засобом його накопичення.

Надаючи важливого значення змісту договору одренди майна, законодавець спеціально визначив у ст. 284 Господарського кодексу України його істотні умови, тобто ті, що мають юридичне значення, впливають на формування і сутність правовідносин, які випливають з цього договору [437]. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендного майна та умови його повернення та викупу. Проте, у главі 58 Цивільного кодексу України відсутня норма, яка б визначала істотні умови договору найму (оренди). Отже, з позиції авторів вказаного кодифікованого акту, єдиною істотною умовою цього договору є умова про предмет.

У ст. 670 Цивільного кодексу України предметом договору найму (оренди) визначено речі та майнові права. Водночас, у вказаній статті вперше закріплено дві кваліфікуючі властивості речі, як предмета договору найму (оренди). Вони обумовлені сутністю цих договірних відносин. Перша із них – індивідуальна визначеність, що вказує на незамінність речі та на наявність властивих тільки їй ознак, які вирізняють її з поміж інших однорідних речей. З цього приводу рекомендуємо в договорі вказувати всі необхідні дані, що індивідуалізують річ, яка передається в найм (оренду). Вони можуть визначатися за різними критеріями: назвою, символом, кольором, розміром, формою моделлю, місцем знаходження, зображенням на плані місцевості, інвентаризаційних, реєстраційних, кадастрових номерів тощо. Це дозволить уникнути спорів, на предмет факту укладання договору найму (оренди) та спростить доведення того, що наймодавець передав, а наймач повернув саме ту річ, яка є об'єктом договірних відносин найму (оренди), тобто доведення факту належного виконання договірних зобов'язань.

Друга, законодавчо визначена, властивість речі, що передається за договором в найм – це її неспоживчість, тобто здатність зберігати свій первісний вигляд при неодноразовому використанні.

Законодавче обмеження предмета договору найму (оренди) лише речами та майновими правами дозволяє зробити висновок проте, що предметом цього договору не можуть бути інші нематеріальні блага (наприклад інформація) та суб'єкти права. Через те, коли йдеться про оренду підприємства, то останнє розглядається не як суб'єкт

господарювання, а як цілісний майновий комплекс, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва, відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт та автономними інженерними комунікаціями й системою енергопостачання. Водночас, сьогодні на сторінках юридичної літератури та Інтернет видань можна зустріти обговорення питань оренди спортсменів та персоналу [2, 34-40]. Слід зауважити, що використання такого терміну є, що найбільше, умовним та не має нічого спільного з цивільно-правовим регулюванням відносин найму (оренди).

Розвиток комерційного обороту ставить ще одне питання, пов'язане з предметом договору найму (оренди). Так, на практиці укладаються нетипові договори, за якими у тимчасове користування на платній основі передається не річ, а її частина (стіна, дах будівлі або частина труби). Проблема виникає у кваліфікації таких правовідносин.

Зважаючи на те, що предметом договору найму (оренди) можуть бути лише окремі речі, а стіна чи дах є лише конструктивним елементом будівлі, тому вони не можуть бути передані в най окремо від самої будівлі, а отже і не можуть бути предметом договору найму (оренди). Проте, укладання таких договорів не суперечить цивільному законодавству України. Включення в майновий оборот цих об'єктів відповідає змісту цивільно-правового регулювання, оскільки вказані конструктивні елементи нерухомої речі дозволяють здобувати вигоду шляхом передання їх в користування (наприклад, використання стіни будівлі для розміщення реклами). З цього приводу доречно процитувати слова російського цивіліста Д.І. Мейера: «...всякого роду майно, що надає будь-яку можливість користування ним, може бути предметом договору найму, і для розуміння користування не суттєво, щоби наймач безпосередньо користувався найманим майном, задовільняв ним якусь потребу, лиш би він мав можливість здобувати для себе з майна якусь вигоду» [3, 262].

Вказані нами договори слід розглядати як непоіменовані, а до відносини, що виникають з цих договорів можна застосовувати положення §1 глави 58 Цивільного кодексу України.

Використані джерела:

1. *Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / Кол. авт.: Г.Л. Знаменський, В.В. Хахаулін, В.С. Щербина та ін.; За аг. ред. В.К. Мамутова. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 688 с.*
2. *Полковой А. А. История возникновения института «лизинг персонала» и его суцностные особенности по американскому праву / Журнал російського права. – 2005. – № 6.*
3. *Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч.2. М. 1997 (Сер. Классика российской цивилистики). – 455 с.*

